



## LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Assemblée Générale de Paris  
28 et 29 mai 2008

### RESOLUTIONS

#### Résolution 1

#### **L'engagement des Offices dans le développement durable**

Le logement participe aux équilibres de l'habitat et de son inéluctable développement. A ce titre le logement social est une composante nécessaire d'une conception partagée du développement durable. Les Offices publics de l'habitat veulent y adapter leurs modes de production et de management, les relations avec leurs partenaires et leurs marchés dans le cadre nouveau d'une coresponsabilité de développement social de l'habitat, organisée entre l'Etat et les collectivités territoriales, et partagée avec les habitants.

1. Le niveau d'implication des organismes d'HLM pour les objectifs du Grenelle de l'Environnement visant à obtenir rapidement et massivement des résultats significatifs sur la consommation d'énergie du pays, devra être mesurée à son impact sur les coûts des opérations et les gains de charges pour les ménages logés.

. Les Offices inscrivent leur action dans les orientations et les perspectives du plan « *Energie et climat* » proposé par le Congrès de Lyon en 2007, et pris en compte par le Grenelle de l'Environnement, visant l'amélioration des logements les moins performants, la qualité de la construction et l'innovation pour la très haute performance, en tenant compte de la capacité des entreprises à répondre à leurs sollicitations.

. Ils demandent que la programmation du financement public par la loi soit au rendez-vous des ambitions affichées par l'Etat pour un volume total de 800 000 logements sociaux à améliorer, et la création dans ce cadre d'une PALULOS-Grenelle au taux minimum de 20%. La réduction de l'impact du dégrèvement TFPB initialement escomptée pose un problème supplémentaire sur le financement et la répartition des coûts à l'égard des locataires.

2. Il s'agit aussi de travailler à faire évoluer les pratiques entre acteurs, d'introduire l'innovation, d'agir sur le cadre réglementaire pour assouplir les procédures d'achat et de permettre l'accès à la conception-réalisation par des solutions adaptées aux personnes publiques.

. Pour les Offices, la stratégie patrimoniale doit venir à la rencontre des politiques locales de l'habitat et du développement urbain. Elle doit intégrer dans les relations au quotidien, par la concertation et le développement des pratiques d'accords locaux, les attentes des locataires qui seront des acteurs indispensables du développement durable.

. Les organismes d'HLM sont conduits à concevoir et développer une pratique de responsabilité sociale d'entreprise (RSE) sur les bases de l'éthique et des valeurs fondatrices de leur mission sociale d'intérêt général pour l'habitat et de l'appartenance au Mouvement social de l'habitat qui va concerner un champ relativement large de la gestion d'entreprise et de l'action professionnelle : relations avec les instances de dialogue et de négociation, plans de formation, promotion d'investissements socialement responsables...

Les Offices d'HLM s'engagent à parvenir à de réelles baisses des charges en mesurant l'impact de l'activité sur l'environnement. La performance environnementale et sociale des organismes d'HLM ne pourra pas être jugée selon les indicateurs des activités de marché et les Offices, en particulier, doivent se positionner par rapport aux enjeux territoriaux. Les indicateurs doivent résulter de processus agréés par les partenaires et validés par les pouvoirs publics ; ils pourraient être conçus selon la méthode du DIS, s'appuyant sur des données partagées au sein de la CGLLS (Harmonia), dans un cadre de référence à construire en associant les collectivités locales et les associations partenaires. La mise en valeur des résultats devra aussi s'appuyer sur le développement de la communication externe, nécessaire pour porter les résultats des HLM devant l'opinion.

## Résolution 2

### **Pour la centralisation de la collecte du Livret A et le développement du financement global avec les Offices**

Les Offices relèvent que la réforme du Livret A préparée par le Gouvernement va au-delà de sa mise en conformité avec la norme européenne, puisqu'il envisage une centralisation partielle de la collecte jusqu'ici totalement regroupée à la Caisse des dépôts, ce que l'UE n'exige pas. Pour maintenir le niveau de la ressource centralisée, il faut que celle-ci corresponde au moins à 70 % de l'ensemble du Livret A et du LDD. Ils estiment qu'à défaut les pouvoirs publics prendraient un grave risque d'insuffisance financière pour le logement social, dont la conséquence ne pourrait que conduire à limiter les prêts et à alourdir leur coût.

Les Offices demandent au Parlement d'assurer par la loi une centralisation de l'épargne populaire à hauteur au moins de ce volume, pour garantir un niveau d'encours pour le logement social qui prenne en compte les besoins de construction et les nouveaux engagements attendus de la part des HLM au titre du développement durable. Ils n'imaginent pas qu'il puisse autoriser que les ressources tirées d'une épargne défiscalisée viennent s'imputer sur celles qui étaient en totalité disponibles pour le logement social sans être affectées à des emplois sociaux d'intérêt général. Dans tous les cas ils en attendent une baisse notable du taux des prêts aux HLM. Ils entendent, en outre, affirmer leur attachement à la gratuité d'une accessibilité universelle au Livret A.

Alors qu'ils souhaitent développer la pratique du financement global des organismes avec la Caisse des dépôts, ils estiment que le volume de la centralisation de la collecte doit apporter la visibilité nécessaire à une nouvelle approche pluriannuelle de la programmation, et à la préservation dans la durée du droit au prêt sur le Livret A avec la Caisse, que les textes devront viser à préserver dans ce cadre.

## Résolution 3

### **Etablir les conditions de nouveaux engagements des HLM sur l'affirmation d'un soutien durable de l'Etat à leur action**

Les Offices publics de l'habitat réaffirment solennellement leur volonté sans faille de poursuivre leur œuvre d'utilité sociale. Au-delà des critiques dont ils sont régulièrement l'objet, ils sont convaincus de la nécessité d'une diversité de l'habitat social et d'une véritable mixité sociale de son occupation. Ils sont résolus à adapter leur action aux exigences de la vie sociale par la qualité de l'offre et aux contraintes du pouvoir d'achat par son prix modéré. Les attentes dans le logement et l'habitat sont fortes et nécessitent que tous les acteurs se mobilisent pour :

- *développer la construction* de logements locatifs sociaux et la diversification de l'offre, pour contribuer à renforcer la production de logements accessibles à tous ;
- *défendre les conditions d'accès au logement social* et contenir l'évolution des taux d'effort ;
- *mieux prendre en compte les besoins de mobilité* et proposer des solutions de parcours résidentiels aux locataires ;
- *offrir de nouvelles chances aux habitants*, par des partenariats efficaces dans les rapports entre le marché, le logement social et les solutions d'hébergement ;
- *contribuer à ce que l'effort de rénovation des quartiers dégradés prenne réellement corps partout*, en se mobilisant pour conduire tous les projets à leur terme ;
- *parvenir à éliminer les situations inacceptables dans l'offre de services en HLM*, en développant des partenariats d'actions et de projets pour une véritable "qualité-Habitat social" ;
- *placer l'accession sociale à la propriété dans les exigences d'accessibilité au logement*, entre le locatif social et le marché (sécurisation, PSLA, prix et modalités d'accession...).

Ces perspectives interpellent les organismes du logement social, les collectivités territoriales, les partenaires financiers et sociaux, les habitants. Les Offices soutiennent l'idée d'un nouveau projet pour les HLM porté par l'Union, qui propose à l'Etat de le consigner dans le cadre d'un Pacte avec le Mouvement social pour l'habitat sur les valeurs et le rôle des HLM et sur les engagements de moyens que leur action exige dans la durée. La conclusion d'un tel Pacte permettrait de lever les incertitudes sur les objectifs de l'Etat pour le logement.

#### **Résolution 4**

##### **La nécessité d'une négociation avec l'Etat sur les objectifs d'utilité sociale nationaux et territoriaux**

Le développement de l'offre par la construction, de même que la mise en œuvre du droit au logement opposable, relèvent des décisions de l'Etat mais ne peuvent désormais compter sur l'action des organismes d'HLM qu'avec leur intégration dans les politiques locales de l'habitat. Dans ces conditions les Offices estiment qu'il faut repenser et réorganiser les relations entre les objectifs nationaux de l'Etat et l'action territoriale des organismes d'HLM, notamment dans l'appréciation des résultats et la répartition des moyens.

A cet égard, ils demandent une discussion approfondie avec l'Etat sur le nouveau concept de conventionnement d'utilité sociale. Le conventionnement avec l'Etat, conçu à son origine pour le financement locatif, est devenu un conventionnement de gestion de patrimoine social. L'idée d'un conventionnement d'utilité sociale introduirait un changement d'orientation vers un conventionnement de résultats d'activité, qui pourrait concerner l'ensemble de l'objet social HLM. Il faudra donc en négocier les objectifs et le contenu.

Pour les Offices publics de l'habitat, l'idée d'un conventionnement d'utilité sociale devrait poser principalement la question des niveaux d'évaluation des résultats et celle de la confrontation des objectifs nationaux et territoriaux. Ils estiment que les conventions devraient relever de la pratique des délégations de l'Etat. Dans ces conditions les EPCI et départements délégataires pourraient définir avec l'Etat les objectifs proposés aux organismes sur leurs territoires et, à ce titre, être signataires des conventions. Il reviendrait aux partenaires, délégataires, Etat, organismes, de s'assurer de la cohérence des objectifs fixés aux organismes sur les territoires concernés.

#### **Résolution 5**

##### **Les conditions de mise en place du statut des OPH**

Les Offices constatent que depuis l'Assemblée générale de septembre 2007 qui avait demandé la publication des décrets de la réforme du statut des OPH pour la fin de l'année écoulée, aucun texte n'a été publié. Ils expriment leur totale désapprobation d'une situation créée sous la responsabilité des pouvoirs publics qui les place, avec leurs collectivités et intercommunalités de rattachement, dans de grandes difficultés de décision et de gestion, et occasionne des incertitudes inacceptables pour les personnels.

Ils demandent que le projet de décret sur la gouvernance des OPH, actuellement soumis au Conseil d'Etat, puisse être communiqué sans tarder aux Offices et aux autorités de rattachement après son avis, pour leur permettre de préparer dès le début du mois de juin les délibérations qui devront être prises dans les délais fixés par l'ordonnance. Ils rappellent que le décret fixant les classifications des postes et les barèmes de rémunérations de base des emplois doit être publié pour la fin septembre 2008.

Concernant les autres textes, les Offices déplorent le retard excessif avec lequel est préparé le projet concernant les conditions du contrat des directeurs généraux avec les Offices, et rappellent leur attachement à ce que leur rémunération fasse partie des éléments contractuels. Ils déplorent de la même manière les difficultés d'avancement sur les décrets concernant les situations des personnels et les conditions de carrière des fonctionnaires dans le nouveau statut, qui sont attendus avec une particulière impatience.